Regensburg

Abitare in modo esclusivo in una posizione privilegiata a Ratisbona! Elegante appartamento con ampia terrazza sul tetto.

Codice oggetto: 25119003



PREZZO D'ACQUISTO: 435.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87 m^2 • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25119003
Superficie netta	ca. 87 m²
Piano	1
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	435.000 EUR
Appartamento	Piano
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	20.03.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	111.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

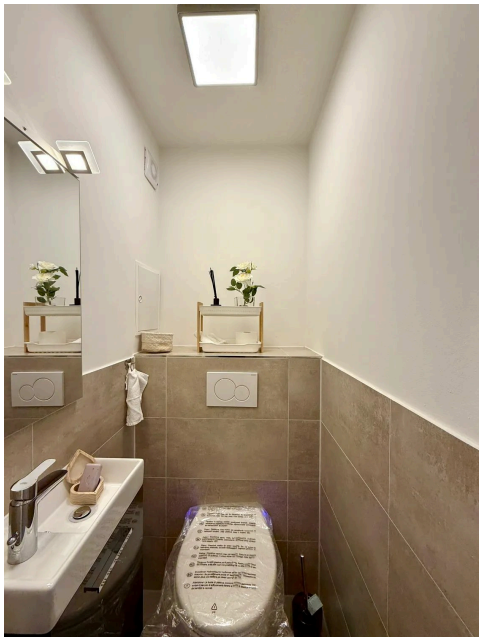
La proprietà





Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

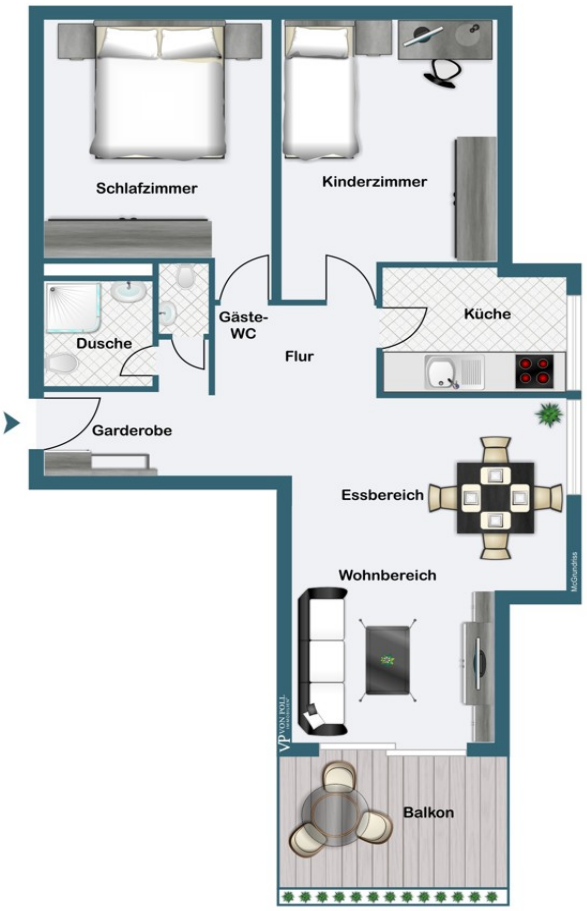
La proprietà





Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

Una prima impressione

In einer der begehrtesten Wohnlagen des Stadtwestens von Regensburg vereint diese außergewöhnliche Eigentumswohnung modernen Wohnkomfort mit einer exklusiven Architektur. Sie bietet höchsten Wohnstandard sowie eine großzügige Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein offenes und lichtdurchflutetes Ambiente. Der einladende Eingangsbereich bietet großzügigen Platz für eine stilvolle Garderobe und fügt sich harmonisch in das elegante Gesamtbild der Immobilie ein. Der edle Parkettboden unterstreicht den modernen Charakter und schafft eine warme, angenehme Wohnatmosphäre.

Das Herzstück dieser exklusiven Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der sich durch seine offene Gestaltung besonders hell und freundlich präsentiert. Große bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht einfallen und sorgen für ein luftiges Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die beeindruckende Dachterrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Blick über den grünen Baumbestand der sehr gepflegten Wohnanlage bietet. Hier können Sie in der Sonne entspannen, gemütliche Grillabende verbringen oder einfach den Alltag hinter sich lassen.

Die Küche ist dezent separiert, sodass der offene Wohnbereich seine harmonische Ruhe bewahrt. Sie ist mit allen nötigen Anschlüssen für eine moderne Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Ein weiteres Highlight ist das stilvoll modernisierte Badezimmer, das mit einer bodentiefen, übergroßen Glasdusche, edlen Fliesen und einem eleganten Waschbecken höchsten Komfort bietet. Ergänzend dazu sorgt ein separates Gäste-WC für zusätzliche Annehmlichkeiten.

Die beiden weiteren Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – durch die großzügigen Fensterfronten werden auch diese Räume mit reichlich Tageslicht verwöhnt und ermöglichen einen herrlichen Blick ins Grüne.

Diese wunderschöne Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit nur wenigen Parteien und vermittelt dadurch ein angenehmes, privates Wohngefühl. Ein großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz das Angebot perfekt abrundet.

Die Lage überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, während zahlreiche

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten das Leben in diesem Stadtviertel besonders attraktiv machen.

Erleben Sie exklusives Wohnen auf höchstem Niveau und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Eigentumswohnung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

Dettagli dei servizi

- Große Dachterrasse in Südausrichtung mit Blick ins Grüne
- Ruhige Wohnlage im begehrten inneren Westen von Regensburg
- Wohnung vollständig modernisiert mit gehobener Ausstattung
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Hochwertiger Parkettboden für ein stilvolles Wohnambiente
- Exklusive Badezimmerausstattung mit großer Glasdusche
- Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Elektrische Rollläden für optimalen Licht- und Sichtschutz
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus (25.000 Euro).
- Kleine, gepflegte Wohneinheit mit wenigen Parteien
- Großzügiges Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Perfekte Anbindung: Altstadt fußläufig erreichbar

Erleben Sie exklusives Wohnen auf höchstem Niveau und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Eigentumswohnung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

Tutto sulla posizione

Diese Wohnlage überzeugt mit einer perfekten Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Erholungsangebot direkt vor der Haustür. Dank der kurzen Wege zu Supermärkten, Bäckern, Metzgern sowie Ärzten und Apotheken lassen sich die täglichen Besorgungen bequem und schnell erledigen. Für einen entspannten Schaufensterbummel erreichen Sie die wunderschöne Regensburger Altstadt in kürzester Zeit – sei es mit dem Fahrrad oder bequem mit dem Bus.

Auch für Familien bietet der Stadtwesten ideale Bedingungen: Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Betreuung des Nachwuchses. Darüber hinaus laden zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten zu aktiver Erholung ein. Direkt an Felder, Wiesen und Wälder angrenzend, bietet die Umgebung beste Bedingungen für Spaziergänge und Laufrunden. Der nahegelegene Donaupark mit seinen weitläufigen Wegen, Sportanlagen und idyllischen Plätzen am Wasser bietet zusätzlichen Erholungsraum. Die Schillerwiese mit ihrem Badestrand, das Westbad mit Erlebnisbad und Saunalandschaft sowie die malerischen Biergärten entlang des Donauufers machen die Wohnlage besonders attraktiv.

Sollte es Sie dennoch in die Ferne ziehen, profitieren Sie von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Über die A93 sind Sie bestens mit dem überregionalen Verkehrsnetz verbunden.

Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Die Firma von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Regensburg, Geschäftsstelleninhaber: Gerald Loers - hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf/zur Miete vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma von Poll Immobilien GmbH zustande kamen und somit wird, im Falle des Zustandekommens eines Kauf-/Mietvertrages, die nachfolgend aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

Codice oggetto: 25119003 - 93049 Regensburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com